

第1回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和5年2月8日（水）15：30～17：00

場 所：兵庫県民会館 10階 1001号室

出席委員：安 枝 英 俊
馬 場 美智子
和 田 真理子
畑 本 康 介

（5名の委員のうち過半数を超える4名の委員が出席し、審議会規則第5条第2項により会議が成立。）

■次 第

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 出席者紹介
- 4 議事
 - (1) 会長の選任
 - (2) 空家等活用特区審議会運営規程の制定
- 5 その他
 - (1) 赤穂市坂越地区における特区指定に係る事前説明
 - (2) 西脇市嶋地区における特区指定に係る事前説明
- 6 閉会

4 議 事

(1) 会長の選任

委員の互選により、安枝委員を会長に選任した。

(2) 空家等活用特区審議会運営規程の制定

空家等活用特区審議会運営規程（案）について事務局より説明し、審議を行った。

—各委員異議なし—

審議の結果、当該運営規程（案）が了承された。

5 その他

(1) 赤穂市坂越地区における特区指定に係る事前説明

特区指定（案）について赤穂市より説明。

○意見交換

委員： 災害危険区域において想定されているハザードはどういったものか。

赤穂市： この辺りは山際に位置しており、基本的に崖状になっているため、崖崩れの可能性が高いところである。そういった場所では空家の活用を促進することが難しいと判断し、申出区域から除外する区域案とした。

委員： 土砂法の土砂災害特別警戒区域は災害危険区域と重なっているのか。

赤穂市： 全ての土砂災害特別警戒区域が災害危険区域と重なっているわけではない。土砂災害特別警戒区域については空家の活用を優先し、申出区域内に一部含む区域案としている。

しかし、災害危険区域については範囲が広いため、空家の活用が難しいという判断で申出区域から除外した。

委員： 特別警戒区域については売買等の際の重要事項説明の対象となるので、物件取得者等に情報提供はされると思うが、警戒区域はまだしも、特別警戒区域が申出区域に含まれるのは少し心配なところがある。斜面に何か対策をしているということであれば、ある程度は理解できるが。

赤穂市： そのあたりの状況を鑑み、活用をされる方に丁寧な説明等を行っていきたいと考えている。

委員： 千種川に面している上高谷地区について、浸水想定区域なのか。

赤穂市： 川沿いであるため、浸水想定区域になっている。想定最大規模降雨で浸水想定5m～10m未満の区域等はあるが、地域の方にはハザードマップを配って周知しているとともに、学校関係施設が避難所になっており、災害発生時には防災無線等で状況を周知して対応していただくという対策を行っているため、指定区域からの除外はしていない。この辺りは全面的に浸水想定区域であり、除外すると申出区域が設定できなくなる。

委員： 深さに関して0.5m程度であれば問題ない。しかし、説明のあった深さは想定最大規模降雨ではあるが結構深くなっている。計画規模降雨であればそこまで深くはないと思うが、最近避難の点だと想定最大規模降雨で考える。気になる所ではあるが、そこは十分に情報提供していただき、活用される場合はしっかり周知していただく必要があると思う。ここには集落があるので、地域にずっと住んでいらっしゃる方は、水害などを経験しているため災害時のやり過ごし方をご存じだと思うが、新規に入って来られる方については、そういった情報を地域の方々と共有していただき、災害のいなし方のようなことも伝えていただく必要があると思う。理想的には申出区域から除外してほしいところであるが、そこは何か地域での取組を実施するなど対策をしっかりと練っていた

だくことが必要と考える。建替を可能にしていくので、建て替える際には、きちんと命が助かるように対策・仕組みを考えていただきたい。必ずしも建築規制という厳しい規制をかけるという話ではないが、例えば滋賀県ではかさ上げするなり、想定深さの上に居室などの避難空間を設けるとか、避難場所を各自確保するといった対策を設けている。厳しい規制をかける必要はないと思っているが、住むに当たって、覚悟ではないが気をつけなければいけないということを知っていただき、その地域に入っていく必要があると思う。

市街化調整区域の中で空家があるのかどうかがよく分からなかったが、そういうケースがあるならば、リスクレベルに応じて、命を守るための何か手段を講じるような手段があるべきかと思う。

赤穂市： 上高谷地区は、昭和51年の災害の時に浸水している地区である。そういった経緯もあるので、地元の方も自分達がどういう地域に住んでいるかということをよく理解されており、最近でも令和3年7月には避難訓練、令和4年3月には3回程防災活動の勉強会を開催している。それでも尚、その集落には愛着があり、住み続けていらっしゃる地域の方々と共に、今後のことについても検討していきたい。

委員： 災害危険区域を除外するということが、観光とかまち並み保全を目指す地域ということなので、その除外した区域の土地利用や景観への方向性をどのように考えているのか。

また、東野町、塩見地区などでは幅員4メートル未満の細い道路に面している空家が相当数あるのではないかと思う。まずはあるものを活用していくというのが主な考えだと思うが、今回緩和される建替に際し、前面道路の緩和措置などは考えていないのか。

赤穂市： まちづくりの方向性について、ここは市街化調整区域であるが、最近は観光資源を目当てに観光客が増え、活性化の機運が高まっていることもあり、特区指定により地域活性化を図ることができればと考えている。

しかし、災害危険区域では、崖自体が無くならない限り、災害リスクの可能性があるということから、活用は難しいのではと考えている。

委員： 勿論活用は難しいと思うが、空家を放置してボロボロになってしまう状態というのもあまり望ましくないのではないか。

赤穂市： 災害危険区域内であっても売買が出来ないとか、建て替えが出来ない訳ではないので、規制と権利を説明した上で、空家を活用しようとする方が判断されるものと考えている。

道路については、メインの「大道」については、幅員が広く接道条件を満たす道路であるが、中に入ると狭い道が多く、建築基準法上の道路でない道も多数あるため、再建築が難しい物件もあると思うが、全て把握はできない状況である。今後相談等があれば、建築基準法の許可の可能性を県と協議していきたい

いと考えている。

委員： まずは用途の変更が出来るような緩和をして、空家活用のニーズが見えてきて、その先に再建築不可、接道状況の悪い物件の活用の状況があれば検討するというような考えか。

赤穂市： そのとおり。

委員： 用途変更に関して、例えば「大道」のような観光資源の中心の場所だと、用途変更の緩和により空家の活用が期待できると思うが、それ以外の観光資源にはなっていない地区も申出区域には含まれていると思う。そういった地区で用途変更の緩和の効果があるのかについてはどのように考えているのか。

赤穂市： 店舗やホテル・旅館等、観光に資する用途については、もしかしたら「大道」周辺に集中してしまうかもしれないが、周辺地区については事業者の方の住宅や観光資源目当てに移住して来られた方の住宅といったものに使えればと考えている。区域全域で許用途を設定しているが、周辺については主に住宅として、居住者を限定せず使っていただければと考えている。

委員： 観光資源がきちっと改修されることで、周辺地区の新規の居住を促す可能性があるということですね。

資料の中で、一旦、建物が除却されているような写真がある。今後は調整区域以前の建物については今回新築ができるようになるが、現在、実際にこの地区の中で、建物を改修ではなく新築して住まれている事例というのは一定数あるのか。また、新築による建物更新というのは活発ではないと思うが、ニーズとしてはあるのか。こういった更地になっているものは、将来的にはどのように活用しようと所有者は考えているのか気になるところである。

赤穂市： ニーズというののははっきりと掴めていないが、現時点でも線引き前に建てられた住宅というのには建て替えが可能であるので、最近観光地にもなっている影響もあり、何件かは建て替え（新築）で新しい居住者が入ってきた例がある。

なお、更地になった状態では、「駐車場」などに使うしか方法は無いというのが現状である。

委員： 街並みが歯抜けの状態になっている所も出てきているという状況か。

赤穂市： そのとおり。

委員： それを防ぐというのも今回、特区指定の目的ということで理解した。

委員： どういう経緯でこの地区を選定されたのか。地元と協議した上で選んだというのは分かるが、地元側からの声として、多くの人に入ってもらう、住んでもらうために特区を指定したいという経緯があったのか、どちらかというとなら官主導での選定だったのか。

赤穂市： まずは坂越地区の景観を守るという観点から、空家となっている古民家の活用をしていこうという考えがあり、地元説明に行った際にも、「昔は大道周辺が栄えていたので、もう一度活気を戻したい」という声が多数あった。また、当

初の説明会の際には区域が決まっていなかったが、景観形成地区の自治会長からの「区域に入れて欲しい」という要望もあったので、そういった住民の方の声を聞きながら区域を決めたところ。最終的にはこの坂越10地区という範囲で、とにかく人口を増やし、地域活性化、移住定住を促進したいと考えている。

委員：市連携団体となる「あこう魅力発信基地」はDMOのような業務を行っているとのことだが、実際の地元の動きはどういった状況か。この市連携団体以外にも、民間側の団体だったり企業だったりの取組があるのか。

赤穂市：地元のまちづくり団体で坂越のまちづくりに力を入れているところがある。その団体に空家の相談が来ているとのことなので、そういった団体とも連携できればと思う。

委員：特区の指定はあくまで枠組みを作ったに過ぎないので、民間の事業者がどう動くかがこの特区において重要だと感じている。今後事業者の取組をサポートしていただけたらいいのかなと思う。

委員：この特区制度の特徴には、活用する際のいろいろな緩和制度や補助制度の充実もあるが、一方で、空家所有者には空家情報の届出義務がある。その時に、全ての空家所有者がきちんと届出ができるかどうかということ、どのように管理していくのか。これはおそらく、都市計画課の方で実施されるのかと思うが、その点について教えてもらいたい。

もう一つは、届出情報を踏まえて空家所有者に対して活用を提案するというのも仕組みに入っているが、提案する方の主体というのは、あこう魅力発信基地なのか宅建協会の西播磨支部の方なのかどちらなのか。宅建協会は相談があった場合に対応するという事なのか。積極的に提案を投げかけて行かないと前には進んでいかないと思うが、この辺りの仕組みというのがどういった形で担保されるかという所が気になっており、これからの話かもしれないが、現段階で構想があれば教えていただきたい。

赤穂市：空家の届出を出していただくための通知を令和5年の4月頃から全地区一斉に行う予定としている。都市計画課から通知を発出し、届出が出てきた後、その資料の管理も都市計画課で行う予定にしている。

活用の働きかけについては主にあこう魅力発信基地から、空家の補助制度の紹介を行うほか、空家バンクについて、坂越地区の物件登録件数が少ないこともあるので、登録への働きかけをしてもらい、空家の流通を増やしていくことを予定している。こちらについては、あこう魅力発信基地と都市計画課が一体となって行っていきたいと考えている。

宅建協会の方は、届出があった方の要望等があれば、その要望に対しての相談会といったものを開催していくという内容を想定している。

委員：空家の管理状況について、ランクCやDに該当している少し活用することが難しそうな物件が半数程度ある。AやBの物件に関しては、市連携団体の方が

ら活用に関する働きかけをすればいいと思うが、CやDの物件に関して、これはあくまでも活用できそうな物件の所有者に対して働きかけをするのか、それともCやDに関してこういった機会を使って、空家の適正管理という側面から、何らかの管理に関する動きをとってもらえるよう連絡することを想定しているのか。

赤穂市： CやDという状況になっていたとしても届出を求めていく予定である。今後の活用状況等もその時に確認するので、それに対しての対応等、柔軟にできればと思う。

委員： 民間事業者から空家所有者に対する様々な活用に関する助言等は、所有者にとっては非常に有効だと思うが、一方でその助言をしてくれる方をどのように発掘するのか。民間事業者とどう連携するのかといったことは大きな課題になると思うが、委員の中でそのあたりのノウハウ等があれば助言をいただきたい。

委員： 大前提として、あこう魅力発信基地がバンク登録へ「働きかけ」という言葉の表現だが、登録を呼びかけるだけなのか、登録方法や間取り作成のフォローまで行うのかというのは結構大きな違いだと思う。たつの事例では、NPO 法人が行政から委託を受けて、申請のための書類作成まで実施している。そこがあることによって、いわゆる普通の不動産事業者が面倒だと感じる前捌きをそこでしてもらえるので、民間事業者にパスがしやすい。民間事業者が面倒だと感じ取り扱わないというものを少しでも緩和するということなのだが、そこまで実施したとしても、儲からないので、民間事業者はおそらく興味を持たない。まちづくりの意識のある不動産免許を持った事業者を育てるのが理想である。しかし、ハードルは高いので、せめて「空家管理まちづくり会社（＝宅建免許を持たないレベルのまちづくり不動産管理事業者）」みたいなものを育てるため、役所の方からも積極的に他の事例等を紹介するなどにより、あこう魅力発信基地とかこの界隈にいるプレイヤーに提案し、ようやく活きた制度になっていくような気がするので、特区を指定した後が頑張るタイミングだと思う。

委員： すぐに活用ということは難しいけれど、まずはバンクに登録する状況になれば、その際、色んな情報も登記簿等も全部整理されることになるので、そこはちゃんと目指さなくてはいけないということである。

赤穂市の場合、基本的にはバンク登録の希望者があこう魅力発信基地に伺うと、そこですぐ受付をするのではなく、仲介してくれる不動産業者のリストをお渡しして、そこの中から選んでくださいという形で、自分で仲介業者を見つけてから、業者経由でバンク登録がなされるという仕組みであると理解している。空家バンクの登録数を増やさなければいけないと考える事業者が一定数いる状況にならないと、事業者に相談したものの、「これは活用できないから無理です」という門前払いの状況が増えてしまうのではないかと非常に心配である。そのため、あまり儲からない価格が300万円～200万円以下

ぐらいの物件であっても取り扱ってくれる事業者をある程度、行政の方でも把握しておいて、もし所有者の方が自分で業者を見つけられなければ業者を紹介するなど、そういった仕組みを確保しておくことが大事だと思う。今後実務が進む中でその辺りを検討してもらいたい。

委員： 区域指定に関する考え方について、都市としてコンパクトシティ化が進む中で、市街化区域以外の場所で活用が拡がることについて都市計画的な視点から見ると、インフラ整備はどうするのかといった問題も考えられる。今回のみあるいは今後も続くかもしれない特区指定について、市の将来像の中でどのように整理されているのか。

赤穂市： 坂越地区については、「赤穂市総合計画 2030」で「景観を保全・維持していき、景観が地域資源になるため、それを活かしていく地区」に該当するので、特区を活用することでそのあたりを推進していきたいと考えている。

地域の人の、景観を保全していきたいという意向にも沿って進めるためには、人口の減少を止めることが必要である。今回の特区の指定により、坂越地区以外の方でも家を建てられるということになるため、人口の減少が抑制されまち並みの維持ができるのではないかと考えている。

委員： 調整区域なので、農家の方以外でも住めるようにするというのは懸念すべきところがある気もする。中心市街地との関係性について、ある程度の密度を保ちながら都市というものを考えていく中で、やはり分散させてしまうことによる非効率という問題が出てくると思うので、全体的に均衡ある街の発展ということで、都市部（中心部）との関係性も考えながら取り組んでもらえればと思う。

農家などの農地を保全するという意味で人口維持するのは分かるが、農業をしない人達の住宅地が広がっていくことに対する将来的なビジョンについてどのように考えているのか。

赤穂市： 坂越地区は農家の方が少なく、農地がほとんどない。漁業（牡蠣）をされる方は、昔に比べて増えてきている。集落維持という面で特区指定を検討しており、集落の維持を地域の方々も期待しているので、それに向けた取組みを進めていきたいと思っている。

千種川を挟んだ西側の JR 坂越駅周辺については区画整理事業を行っており、市街化を促進している。坂越地区については、集落を維持するための人口維持を図りたいと考えている。

委員： 漁村については割と密度高く建っているもので、既にある程度コンパクトに住まれているためそこまで問題は無いのかもしれない。今回、ある程度の密度を保ったまちの集落、まち並み保全という所では、今回の制度は合っているのかなという気はしている。

委員： まち並みを守るという観点で、建替えの場合は、地域の中で景観形成基準に

適合した駐車場を作りながらスペースを確保できると思うが、改修の場合は、駐車場を別途確保する必要が生じると思う。今後、住む方が利用する駐車場の確保について、行政で準備すべきかどうかということもあるが、その対策等あれば教えてほしい。

赤穂市： 駐車場を確保しようと思うと、空家を潰して駐車場にする方が多いが、景観を保ちながら、ある程度車のスペースを確保できるようにとの考えで、変更可能用途に「自動車車庫」を掲げ、まち並みの連続性を保てればと考えている。

委員： 景観形成基準について、駐車場はまち並みに適合した基準になっているのか。

赤穂市： 建替え等については、市の基準に適合したものとするよう求める基準にしている。

(2) 西脇市嶋地区における特区指定に係る事前説明

特区指定（案）について西脇市より説明。

○意見交換

- 委員： これまでの経緯について、まちづくりプレイヤーとも協議を重ねており、素晴らしいと思うが、参考にこの方はどんな方で、どういう思いでこの地区をこうしていきたいのかといったところを分かる範囲で教えてほしい。
- 西脇市： こちらが国道 175 号沿いにあるこの方が空家を改修した写真だが、播州織の製品を販売する店舗となっている。西脇市には、播州織を活用してまちづくりをしたいクリエイターなどがいて、実際にこのように空家を活用して活動されている。現在、更に嶋地区の中で、一つだけではなく、複数の空家を活用し、地域が目指したい形でまちづくりを行っていきたいと考えられている。
- 委員： その方は、物件を買い取ったりとか借り上げたりとか、そういった動きを始めているのか。
- 西脇市： そのとおり。実際、既に所有されている空家もある。
- 委員： 他の地区の事例で言うと、一事業者だけが実施していると、周りから焼きもちをやかれて足をひっぱられたり、逆に新たな事業者が参入しづらかったりすることがありがちなので、悩ましいところではあるが、なるべく目立っているプレイヤーの方からたくさん横繋がりでも声をかけていただくということを意識された方がいいのかなと思う。
- 委員： そういう意欲のあるプレイヤーの方がいるというのはすごくいいことなので、是非足をひっぱられないように頑張っていたきたいと思う。その事業者と地元との関係とはどういう感じになっているのか。ある程度、意思疎通をしておかないと、後々難しいといったことがあり得ると思うので、上手く関係性が築けつつあるのかどうなのか、その辺りを説明してほしい。
- 西脇市： 8月にまちづくりプレイヤーの方から話をもらい、11月、12月と地元の区長、役員、更にはまちづくりプレイヤーの方を交え、一緒になって協議を進めている。協議の前から、まちづくりプレイヤーの方は地元の中に入って活動されているので、今後も更に交流できればいいなと思っている。
- 委員： 希望が持てる展開だと思う。嶋地区という範囲は自治会の範囲といった一体の地域なのか。
- 西脇市： 自治会の大字全体である。西脇市では特区制度が出来た4月から市内の方に周知を始め、地区長会にも、8地区全てに説明に回った。その中で、当初嶋地区を含む津万地区という大きな地区で空家特区について検討会を開いて欲しいという要望を受けた。検討を進める中で嶋地区は津万地区の中でも中心の場所であり、空家等が集中していることから、まずはここを特区に指定し、空家の流通・活用の状況を見て、津万地区の他の区域や市内に波及していけば良いのではとの地元の声が出たという経緯である。

委員： この地区は津万地区の中の元々の集落の中心地として捉えればいいのか。

西脇市： 津万地区全体は市街化調整区域と市街化区域を含むかなり広い地区になっており、南側の市街化区域に近接する位置に嶋地区がある。

委員： 用途変更のみの提案ということで建替は許容しないということか。

西脇市： 空家の建替も許容する。

委員： 活用に向けて具体的な対象やプレイヤーがいるというのはよく分かったが、それ以外の空家の活用と掘り起こしをどうするか。つまり、空家所有者の届出に係る事務をどこが主体となってどのように手続するかということと、所有者への活用の働きかけについて、団体との連携等どういう形で進めていくのか、次回説明してもらいたい。

6 閉会